

现代快报·金楼市2009年度地产大奖系列报道之六

读者投票火爆

名盘名企领衔
年度地产大奖

由现代快报《金楼市》组织的2009年度地产大奖评选启动以来,得到了广大读者的热烈响应,目前组委会已收到了上千份有效投票,目前投票还在快速增长。同时,年度民生楼盘、高档楼盘和贡献力企业等奖项的领先者也逐步显现。

民生楼盘方面,江北的

苏宁天润城、明发滨江新城、旭日爱上城、苏宁天华硅谷等楼盘今年的销售套数最多,其中天润城今年已售出2000多套。即使经过价格调整,这些楼盘总价低、性价比高的优势仍然非常突出,目前得票数处于领先地位。江宁南方花园、城北新城邻里、城南先锋青年公寓等

得票数紧随其后。

高档楼盘方面,除了仁恒江湾城、金地名京等多家年度销售金额超过10亿元的年度标杆楼盘外,河西南京万达广场、城北世贸滨江新城和城中金鼎湾国际等高档楼盘目前得票也相当可观。而即将开盘的“主城区史上最大单体项目”苏宁睿城也吸引

了不少支持者,这个位于新江东CID(中央科技区)板块的又一高品质大盘备受期待。

贡献力企业方面,本土的栖霞建设、朗诗置业和建邺开发集团等,外来的万科、金地、万达和中海等都备受瞩目,这些企业在推动南京城市建设和经济发展方面的贡献得到了广泛的认可。

《金楼市》将陆续对排名靠前的楼盘进行踩盘,并对企业高管进行专访。组委会表示,欢迎广大读者拨打《金楼市》热线:84783545;84783663;84783529;84783628。对参评楼盘和企业的表现进行监督,我们将把读者意见作为此次重要参考依据。 快报记者 文涛

地产品牌甄别之道

时装界有名品效应,车市有贵族范儿,地产界是否也有品牌甄别之道?曾有一说,品牌房产升值潜力大于周边房产10-20%,但经营者也会用实例告诉你,品牌带来的不仅是升值。《金楼市》近期和你一起聊聊买房的品牌之道。

栖霞建设:“立广厦于天地,奉爱心于人间”



栖霞建设广告部副经理王樱

如果以一家公司为本,探寻南京房地产市场与企业的成长历程,那么,栖霞建设可能是一个最为理想的选择。作为南京最早一批地产公司,见证了25年来南京城市进程的变化,而在25年的企业发展历程中,也始终保持了企业的稳健成长和对社会责任、产品创新、节能减排的实践探索,成为目前南京最具品牌影响力的房地产企业之一。

每一位栖霞人身上都有一种勇于担当的从容大气,任职栖霞18年的广告部副经理王樱正是如此。

一个品牌房企的范本

栖霞建设并不是一家

片面追求经济效益最大化的企业,而是一家专注房地产开发、致力于打造高品质的产品和提升人居环境的企业,一家勇于承担社会责任、成为行业表率的企业。

对房地产企业来说,品牌的声誉更多是来自于项目的口碑,这一点,栖霞建设是当之无愧的。从早期的东方城、月牙湖花园到今天的汇林绿洲、云锦美地、天泓山庄、东方天郡、上城风景、栖霞园,这一个个闪烁着星叶标志的栖霞作品,都已成经得起时光沉淀的经典建筑。如今,栖霞建设已被公认为“优质房建造专家”,“星叶”品牌更深入人心。

在楼市的起伏波澜之中,不乏夸夸其谈、口惠而实不至的企业,也不乏有炒得甚嚣尘上,然而却令业主们苦不堪言的项目,而栖霞建设低调、务实、追求卓越的企业作风,无疑给行业注入了一股清风。很多客户在购买了栖霞建设的房子后,都成为栖霞的忠实粉丝,老业主们的口碑,是对这个负责任的企业最好的褒奖。

今年5月,栖霞建设的“星叶”商标被国家工商行政管理总局认定为中国驰名商标,成为全国10万多

个房企中获此殊荣的10家之一。这也为栖霞建设“立广厦于天地,奉爱心于人间”企业理念作出了最好的时代诠释。

一种选择品牌的原则

“老百姓买房,不二法门是先看地段,再看品牌。”

没有地段,一切都是空谈,这是前提;在同一地段内,优先选择品牌企业的产品。18年来,买房跟着栖霞走的王樱,本身也是品牌楼盘受益者。最初的购房,旨在提升生活品质,后来则尝到了升值收益,每个栖霞建设的产品,在二手房市场的价格比周边项目高20%以上。

“品牌不是宣传的知名度,也不是开发的总体量甚至企业资金雄厚与否,而在于企业是否真正以客户为中心,能为业主提供人性化的服务,敢于承担相应的企业责任等诸多要素”,所以,买房,您得看准了。

而买品牌楼盘与非品牌楼盘的区别,不仅仅在于若干年后是否拥有强劲的升值潜力,用王樱的话说,还在于居住的舒适度,包括社区维护、物业服务、邻里氛围等诸多因素构成的居住质量。 快报记者 杨连双

[我也韶韶]

上一期“恐慌性购房该不该”的话题,引起了众多买房人的共鸣——

买不起只能租房了

作为老百姓,靠那点工资,现在是真的买不起房。

2008年房价下跌,本以为会挤去楼市的泡沫,没想到2009年涨得更厉害。现在在市区里面一套90平米的房子,估计没有120万买不下来,再加上装修和家电,还需要10万。这个是中等水平,再看看我们的工资收入,想买房估计真的很难!

目前,也不打算买房了,即使有父母的资助,付个首付是可以的,但是后面的贷款也还不起,也不想成为《蜗居》里面的房奴。买不起房子,就先租吧,希望房价有一天真的能回归理性! (王小姐)

房贷楼市泡沫推手

房价上涨背后原因相当复杂。其中房贷原因非常重要。对房地产市场而言,光有需求是不行的,银行房贷使这种需求变成了实际购买力。目前,开发商的资本金由原来的35%下调到20%,购房者首付款比例也是20%。就是说建购房者与购房者的80%资金均来自银行。

本来,建购房者手没钱,地价和房价都涨不上去。道理其实很简单,老百姓想办100块钱的事,手里只有20块钱,怎么办?若是借不到钱只好放弃,银行说借给你80块钱,他得到银行的信贷支持后才能把那100块钱的事给办了。这其实就是信贷的杠杆作用,也是我国目前高房价不断走高的真正原因。(大风)

快报记者 杨连双 整理

[邀你互动]

对2009年楼市,你是否不吐不快?快来发言吧,读者可就本期或下期话题发表观点,体裁不限,你的言论一经采用,即有奖品相送。

参与方式

1.投稿邮寄:南京洪武北路55号置地广场0603室现代快报《金楼市》编辑部,邮编210005;

2.网络投稿:读者也可登录都市圈网(www.dsqq.cn)点击“论坛”进入“非主楼”发表观点。

3.互动邮箱:

kb-jls@163.com

地产企业
拿什么贡献给城市

《金楼市》提出贡献力,是因为地产企业是城市的引擎,从经历最初造房、造园、造区,直至如今的造城运动。这些城市化进程的积极贡献者,经历多年的市场历练,一些颇有实力的企业正脱颖而出,在与城市共同进步的过程中,终成一代品牌房企。

不仅是荣誉更是责任所在

对于栖霞建设,董事长陈兴汉有过这样的要求:“无论市场如何,房地产企业的本职是苦练内功,确保品质,履行社会责任。过去10年有企业死去,有企业恒强,值得借鉴。”如今,栖霞建设在南京已建成的1000万平方米的建筑中,有226万平方米是经济适用房、复建房和教师住房;在全国数万房企中,栖霞建设在1996年率先成功导入CIS,进行品牌和企业文化的建设,2007年率先接受民政部企业公民委员会审核发布《优秀企业公民报告》;在已竣工交付的小区中,在小区绿化上进行持续投入;宏观调控形势下,栖霞建设先后四次,向全国、全省和全南京市同行,发出加强行业自律、促进可持续发展的倡议;楼市陷入低迷时,牵头组织20家知名企业向江苏省委省政府提出促进楼市平稳有序发展的建议,并向有关部门提交了多份调研报告;栖霞建设一贯支持公益慈善事业,长期参与政府组织的结对扶贫,2006年出资1666.8万元设立栖霞建设慈善基金……

地产企业贡献力应得到重视

在住房问题成为市民的最大困扰时,关于贡献力,地产企业遭受了前所未有的质疑。

天正置业总裁助理、营销总监顾红艳提出,现阶段地产企业的贡献力应当首要表现为产品贡献力,对任何一个地产企业来说,如果不能开发出高质量的楼盘,其所谓贡献力根本无从谈起,且对地产企业来说,究竟根源仍是企业,通过产品为市场所接纳,从而实现自身的生存和发展,才有可能为所在的城市和社会提供贡献力。

顾红艳坦言,房价汹涌冲高之下,由于地产企业受到了太多关注,这群企业或多或少难免被“妖魔化”了,“其实,房地产企业的作用举足轻重。作为城市化进程中的主角之一,无论是从建筑满足了人们的居住生存需求,还是从人类更高生活品质的追求上,乃至在税收的贡献、城市基础设施的建设上,地产企业的贡献都应该得到重视。”

快报记者 葛九明

天正置业:尊重土地·尊重人文·尊重作品



天正置业总裁助理顾红艳

这位曾在今年博鳌房地产论坛上以《将进酒》博得全国地产人盛赞的南京房企高管,是天正置业总裁助理、营销总监顾红艳。

正如她在不同场合的夺目、大气、精致一样,天正置业也是这样一个个追求完美的房地产企业。在南京开发的第一个项目天正湖滨即一炮走红,随后的天正桃源、天正滨江无一不在众目关注中铲动每一寸土。

品牌是立体的

2009南京地产豪宅

年,鲜有人不知天正湖滨。但鲜有人知天正湖滨声名远播背后的故事。

这或者与天正集团做工业电器出身不无关系。脚踏实地、敦实厚重,把安全和优质放在第一位。

“走在中央路上的人,绝看不到玄武湖,是因为高度有限;但天正笃定湖是构成美好生活元素的资源,从而极尽设计之功把湖景资源引进产品。”

一个细节是,明城墙有24米的保护线,所以天正10楼以上可越过明城墙看玄武湖,看紫金山。而为了社区内没有遮挡,社区内沿中央路的办公房只建了8层楼。另一个细节是,写字楼本应是方形的,但为了让业主能看到湖景,写字楼天正国际广场的西南角被切掉了一个斜角。

“事实上最难得的是,摘得地块时政府要求配建一所小学,天正把小学位置放在了小区内最好的联排别墅隔壁;要求面积8400平方米,而最终建成面积在9000平方米以上;甚至停掉二期工程,优先建设小学,使得湖滨一期房源2008年6

月交付,而小学在2007年9月就已开学。”琅小校长曾评价,天正分校是琅小所有分校中硬件最好的。

“品牌并非概念,也不是平面,而是一种立体的东西。它的根源是企业文化和价值观,表现为人与建筑、人与社会关系的总和。”

要与需求匹配

但湖滨并不适合所有人。品牌是一个群。不同的企业长处不同,购房者买房时,与自己的需求相匹配才能挑到好房。

举个例子,也许一个深耕多年的企业,开发规模有限,但企业诚信度和产品口碑非常好,就依然是品牌,值得购买;相反,规模庞大声名显赫的企业,其作品其实未必过关。时下品牌冗杂,国企、央企、民企,上市企业、外企不一而足,都有各自优秀的地方,但并非所有品牌都适合自己。你只能在锁定的区位选择价格、产品、服务等适合自己的产品。

有个窍门,观察企业从诚信度和社会责任感入手;观察产品看二手房的挂牌量和价格。 快报记者 杨连双

